

エリアマネジメントの実施地区と非実施地区に関する特性に関する一考察

足立 基浩

はじめに

近年、エリアマネジメントという手法を用いた地域再生手法が活発化しており、政府も法改正なども行っている。2018年6月に成立した法律では、地域再生をエリアごとで行うための財源確保について定めた「地域再生負担金制度」が導入された。これは、アメリカやイギリスなど既に同法が導入されている BID (Business Improvement District, ビジネス改善地区) 地区のケースを参考に、市町村がエリアマネジメント活動の費用を受益者(事業者等)から徴収し、エリアマネジメント団体に交付するという制度である。特徴的なのは、地域の発意や受益者の3分の2以上の同意が要件となる点であり、やや高いハードルではあるものの地域再生に対する意識の高い地域にとっては財源確保の具体的な処方箋を提示したことになり、今後の同法適用事例が期待される。政府はエリアマネジメント活動を行う事業者として、地域再生法などに基づいて指定されている社団法人や NPO 法人などを5年後までに100団体とする目標を掲げている。本稿は、こうしたエリアマネジメント活動に関するこれまでの「エリアマネジメント活動実施エリア」と「非実施エリア」の統計的な特徴などについて、国土交通省と和歌山大学、また著者が所属する研究会が共同で実施したデータを用いて類型化を行い、また実施地域と非実施地域において地価がどのように変化しているのかについて分析を行う。

エリアマネジメントとは何か

エリアマネジメントという考え方は、従来唱えられてきた「まちづくり」や「地域再生」などの概念とどこが異なるのか。「エリアマネジメント」には、自治体の一部のエリアを指定し、そのエリアを経営管理するという基本的な考え方がある。

エリアマネジメントという言葉が注目されるようになったのは、これまでの市区町村での画一的な都市再生が、人口減少社会の到来や財政的ないき詰まり、など関係してこれまでの行政区ごとの区分があまり意味をなさなくなってきたからであろう。

「エリア」の重要性について小林(2000)¹⁾などが指摘するように、都市のグローバル化への

1) 小林重敬「エリアマネジメント」学芸出版社(2000年)を参照。

対応がある。グローバル化による都市間の競争の時代に際し、コミュニティなどを単位とする「エリア」をベースとした都市づくり・まちづくりが実践される時代に入っている。また、都市計画法や建築基準法をベースとした「インフラを作ればよい」都市づくりから、民間、市民を交えたマネジメント中心の新たな都市づくりへ移行している点も重要である。

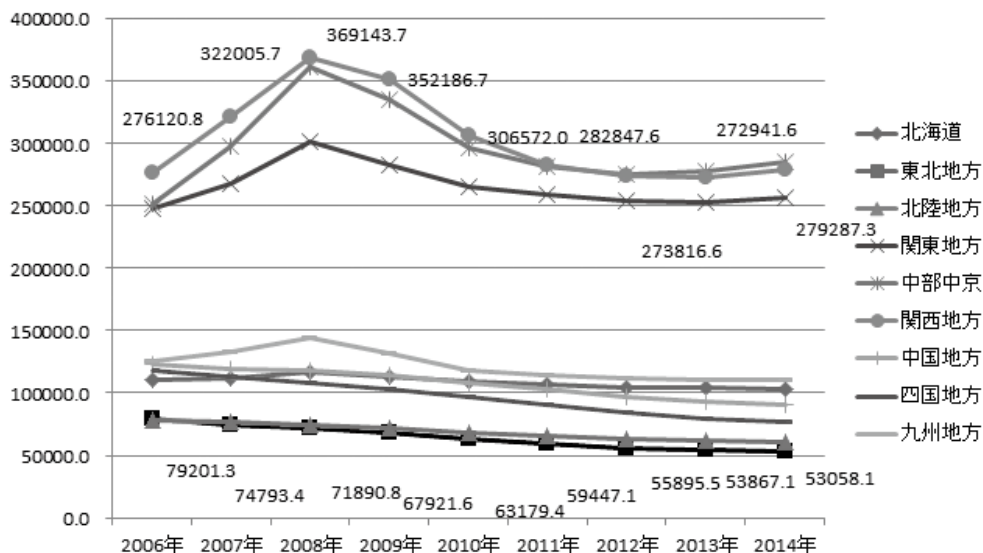
つまり、行政組織としての「都市」に加えて「エリア」（単位地域）が重視されるようになり、まちづくりがいわゆる再開発型から維持管理運営（マネジメント）重視の時代に移行している点が指摘できよう（小林 2005）。

エリアマネジメントが必要とされる背景

2006（平成 18）年から 2014（平成 26）年までの地価水準の推移

エリアマネジメントが求められる背景として、近年長期的には下落傾向を示す地価の改善が挙げられる。以下、著者らが実施した全国調査のデータ²⁾をもとに 2006（平成 18）年から 2014（平成 26）年までの期間における、全国の区域ごとの地価に関する分析を行ったので見てみよう。図 1 が示すように地価はこの 8 年間に継続的に下落傾向を示している（ここでは、北海道、東北地方、北陸地方、関東地方、中部中京地方、関西地方、中国地方、四国地方、九州地方の 9 区分とした）。

図 1 2006（平成 18）年から 2014（平成 26）年までの全国の区域ごとの地価（1m²）の推移（公示地価）



出典） 著者作成

図1より明らかなように、地価の上下の幅は1㎡あたり5万円から40万円であり、2006（平成18）年から2014（平成26）年までの期間で最も各年次の平均値が高い関東地方の地価水準と、最も低い東北地方の地価水準との間には5倍程度の差が存在することがわかる。また、上位3区域である、関東地方、中部中京、関西地方とそれ以外の地域とはおのずと様々な政策効果にも差がみられるであろう。

2006年から2008年にかけて地価は上昇基調であったが、リーマンショック（2008年）や東日本大震災（2011年）などの外性ショックを契機に下落している。

このように、外的要因に起因する点はあるものの、人口減少なども背景となって地価が下落し続けている。地価の下落は固定資産税収などの減収を通じて地方政府を弱体化させるなど様々な負の効果を有する。次節の先行研究でも示されているように、エリアマネジメントは、地価を上昇させる効果を有する可能性が指摘されており、この点について後に分析を行いたい。

先行研究について（エリアマネジメントの事例の紹介や類型化など）

Ueno, Adachi and Mitarai (2017)³⁾では、「都市再生整備計画」の区域内のエリアマネジメント活動について「国土交通省都市局まちづくり推進課」等により実施されたアンケート調査を用いて、エリアマネジメント活動の評価に関する分析を行っている。同分析では主観的数値評価のデータを用いて順序ロジットモデルを援用し、どのようなタイプのエリアマネジメントの評価が高いのかについて検討を行っている。またエリアマネジメント活動については、「組織運営のための会議の頻度」や、「助成金政策」などが評価点に対しプラスに影響を与えていない点が示されている。

また、宋・泉山・御手洗 (2016)⁴⁾は、計493のエリアマネジメント団体のデータを用いて、4つの観点（組織・活動・財源・効果）から、その組織特性・活動内容・財源調達等に関する類型化を行い、その特徴や傾向を明らかにしている。同研究は、上記データを用いて主成分分析を行い4つの特性軸（I: 事業指向（公共施設等）、II: 賑わい活動指向、III: 民間施設利活用指向、IV: 民間ネットワーク活動指向）の存在を明らかにした。また、主成分分析によって得られた主成分得点を用いてクラスター分析を実施し、8グループの類型化を行っている。

エリアマネジメントに関する定性的な研究について、天明・小林 (2006)⁵⁾は、2003年10月

✓ 2) 京都大学内に設置されている官民連携まちづくり研究会（2016年から2019年現在まで）。

3) Ueno, M., Adachi, M., Mitarai, J., 'Self-assessed Positive Impacts of Area Management Organizations in Japan', International Real Estate Review, Volume. 20, Number 2, pp. 189-206, 2017.

4) 宋俊煥・泉山墨威・御手洗潤, 「組織・活動特性から見た我が国のエリアマネジメント団体の類型と傾向分析—全国の「都市再生整備計画」の区域を対象として—」, 都市計画論文集 51 (3), pp. 269-276, 2016年。

5) 天明周子・小林重敬, 「エリアマネジメントの視点から見た「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に関する研究—公共空間の活用を中心に—」, 日本都市計画学会 都市計画論文集 41 (3), pp. 331-336, 2006年。

に施行された「東京のしゃれた街並みづくり推進条例（以下、しゃれ街条例）」について分析を行い、同条例の運用実態を明らかにしている。またしゃれ街条例がエリアマネジメントを実施する上での財源確保などに貢献している点を明らかにした。

また、エリアマネジメントに関する事例分析では、米山（2017）⁶⁾ は既存の住宅地や中心市街地において、エリアマネジメントが実施されているケースを取り上げ、エリアマネジメントが導入された時期や目的別に、①エリアの開発当初からエリア再生を目的としている、②エリアの衰退予防を目的としている、③衰退した場合の再生活動を目的としている、等に分類しその事例紹介を行っている。また、①エリアの開発当初からエリアマネジメントを行っているケースでは、エリアの価値とその存続可能性を高めていることを明らかにしている。また、②や③の中途段階の導入でも、エリアに魅力があればエリアマネジメントを機能させ、衰退を予防できる可能性があることを明らかにしている。すでに衰退してしまったケースでも行政が事業立ち上げや資金面で主導することで、エリアマネジメントが機能する点を定性的に明らかにしている。

エリアマネジメントと地価に関する先行文献

上野他（2015）⁷⁾ は、ヘドニック・アプローチを用いて、2014年の商業地においてはエリアマネジメント活動が地価に有意にプラスの影響を与えている点を示す一方で、住宅地に関しては2006年、2010年においてマイナスの影響を与えている点を示した。

平山・御手洗（2016）⁸⁾ は、上野他が利用した国土交通省等と同じデータを共有して、全国の自治体からのアンケートデータ及び地価データを用い、エリアマネジメントが地価にもたらす影響のメカニズムについて明らかにしている。その結果、まちなみや景観への効果、および消費・売上・雇用等経済への効果の改善が特に地価に正の影響を与えることを指摘している。さらに、ノンパラメトリック検定手法の一つである「マンホイットニーのU検定」を実施し、消費・売上・雇用等への効果に対しては、「イベント・アクティビティ」、「指定管理」、「民間施設の公的利活用」が特に有効な活動であるとの結果を示した。

さらに、平山・要藤・御手洗（2015）⁹⁾ では、上野他が用いたモデルとは別のヘドニック・アプローチのモデルを用いて、エリアマネジメント活動が地価に対して与える影響について詳細

6) 米山秀隆、「人口減少下の地域の持続性—エリアマネジメントによる再生—」，富士通総研経済研究所 研究レポート No. 438, 2017年。

7) 上野美咲・御手洗潤・要藤正任・足立基浩、「エリアマネジメント活動は都市にどのような影響を与えるのか—実態分析と効果分析—」，新都市 Vol. 69, No. 9, pp. 65-69, 2015年。

8) 平山一樹・御手洗潤、「エリアマネジメントが地価にもたらす影響のメカニズムの分析」，日本都市計画学会 都市計画論文集 51 (3), pp. 474-480, 2016年。

9) 平山一樹・要藤正任・御手洗潤、「エリアマネジメントによる地価への影響の定量分析」，日本不動産学会 第31回学術講演会論文集 31, pp. 1-8, 2015年。

な分析を行っている。その結果、住宅地についてはクロスセクション分析とパネル分析との場合で異なった結果が得られたものの、商業地についてはいずれの分析においても概ね正の影響が存在するという結果を得ている。

また、平山・要藤・御手洗（2015）と宋・泉山・御手洗（2016）は被説明変数を全国の公示地価とし¹⁰⁾、また、属性要因として、①人口規模、②土地の属性（地積、建蔽率、前面道路の幅員など）、のデータについてエリアマネジメント活動がなされているか否かに分類したうえで主成分分析を実施した。また、エリアマネジメント活動の有無に関してそれぞれの平均地価を取り、その差に関する検定を実施した。

上記各種先行研究においては、エリアマネジメント活動が地価に対する影響について様々な視点から論じられているが、多岐にわたるエリアマネジメント活動の特徴を類型化した上で地価との関係性を考察する必要がある。この点については十分な先行研究は存在しない。

以下、この点についてまずはエリアマネジメントデータの特徴を出すために主成分分析を行い、その後に地価に対する分析を行いたい。

分析手法

以下、地域データをベースに都市の類型化をまず行うために「主成分分析」を実施する。一般に、社会データの多くは互いに相関しあっているが、この相関性を除去し、新たな別の変数を作り出す。つまり、ここでつくられた「新しい変数」はたがいに他の変数とは独立しており相関はゼロとなっている。数学的にはデータ情報のベクトルの積が互いにゼロになるような新しいデータ群（主成分）を作り出すが、これを主成分分析という。

例えば、各国のGDP、民族の種類、産業構造、高齢化率、国債残高の比率などの指標を取り出して、独立性の高い合成データ「A」という主成分を作ったとする。この合成データ「A」の構成比率をみると例えば、①民族の種類、②GDPの成長率、③高齢化率、などが主要な構成要素をなしている場合、「Aは先進国を念頭にしたデータ群」を示しているものと思われる。こうした解釈を行うことが主成分分析では必要となる。

データ群

変数

変数としては、人口に関するもの、エリア属性に関するもの、その他土地の属性（地積など）に関するものに分類を行っている。エリアの所属する都市の人口については、4類型化を行っ

10) なお、被説明変数に対数変換を行った分析も行ったが、各種説明変数のt値は変換を行うか否かに関わらず、ほぼ一定であった。

た。人口に関する変数は、人口規模1ダミー（0～1万人未満）、人口規模2ダミー（1万人～5万人未満）、人口規模3ダミー（5万人～20万人未満）、人口規模4ダミー（20万人～50万人未満）、人口規模5ダミー（人口50万人以上）とした。地域区分については、大都市区域（東京都、愛知県、大阪府）と地方区域（3大都市以外）とに分類した¹¹⁾。土地の属性については、土地の立地に関する要因であり、それらは、地積、建蔽率、容積率、前面道路の幅員、3大都市圏からの距離、事業費、商業地区ダミー（商業区域＝1、それ以外0）、最寄駅からの距離などのデータを用いた。

なお、エリアマネジメントに関する情報はエリアマネジメント組織の活動開始時点と考え、活動開始前は0、活動開始後は1のデータを用いた。データの制約上、各地点における活動エリアは組織の設立時点から始まったものとしている。ダミー変数以外は対数変換している。

なお、エリアマネジメントの効果が及ぶ区域は、本データの集計元となった都市再生整備区域全体と考えており、その範囲内の地価データを抽出した。

データ

著者らを含む官民連携まちづくり研究会が、京都大学、和歌山大学、国土交通省と共同で実施したエリアマネジメント活動に関するアンケート調査の個票分析結果を用いた。この調査は2014（平成26）年11月20日から2015（平成27）年1月13日までを調査期間とし、都市再生整備計画を有する826市町村（地区総数1322地区）すべてに配布された。回収率は市町村数では90.3%、地区数レベルでは86.7%であった。

分析結果

エリアマネジメント実施有り

本分析に用いたデータの記述統計の結果は以下表1の通りとなっているので、参照されたい。

表1 記述統計（エリアマネジメント実施地区のデータ）

基本統計量	データ数	平均	標準偏差	最小値	最大値	尖度	歪度
3大都市圏以外	409	0.3765	0.4851	0	1	-1.7469	0.5116
地価（対数）	409	5.0467	0.5709	3.9030	6.7723	0.1406	0.8028
人口規模ダミー1	409	0.0293	0.1690	0	1	29.4874	5.5985
人口規模ダミー2	409	0.1809	0.3854	0	1	0.7720	1.6638
人口規模ダミー3	409	0.3472	0.4767	0	1	-1.5927	0.6443
人口規模ダミー4	409	0.2689	0.4440	0	1	-0.9104	1.0460
人口規模ダミー5	409	0.1736	0.3792	0	1	0.9974	1.7299

11) この分類については、官民連携まちづくり研究会の小林重敬氏からアドバイスをいただいた。

基本統計量	データ数	平均	標準偏差	最小値	最大値	尖度	歪度
商業地区ダミー	407	0.6806	0.4668	0	1	-1.4024	-0.7775
地籍（対数）	409	2.3974	0.3104	1.80618	3.79796	3.0286	1.2812
前面道路幅員（対数）	400	1.9901	0.2630	1.477121	2.69897	-0.5302	0.4340
最寄駅距離（対数）	392	2.7709	0.5696	0	4.322219	3.7018	-0.4196
容積率（対数）	409	2.4924	0.2297	1.90309	3	-0.2599	-0.3256
建蔽率（対数）	409	1.8599	0.0642	1.60206	1.90309	0.0131	-1.1081
3大都市圏からの距離（対数）	409	1.7314	0.4873	-0.69897	2.380754	1.9765	-1.2292
事業費（対数）	409	0.9746	0.5501	-0.69897	2.507721	0.2495	-0.1881

主成分分析結果

地価と主成分得点との関係

図2から図4まではエリアマネジメントが実施された地域の主成分が検出されている。それぞれの主成分の特徴について以下分析を行いたい。

まず第1主成分（図2）であるが、容積率、商業地区ダミー、建蔽率、人口規模ダミー5（人口50万人以上）などがプラスに大きく出ており、一方で地方都市の典型である3大都市からの距離、最寄駅からの距離などがマイナスとなっている。つまり、第1の主成分は、3大都市圏近郊の大都市の中心市街地等の商業地区であることがわかる。上記の結果から「3大都市圏隣接・大都市・商業地区再生型」と名付けることが可能である。

第2主成分（図3）であるが、「人口規模ダミー5（人口50万人以上）」と「人口規模ダミー4（人口20万人から50万人未満）」などの中核市や特例市などの特徴を示す変数が大きくプラスを示

図2 第1主成分 3大都市圏隣接・大都市・商業地区再生型

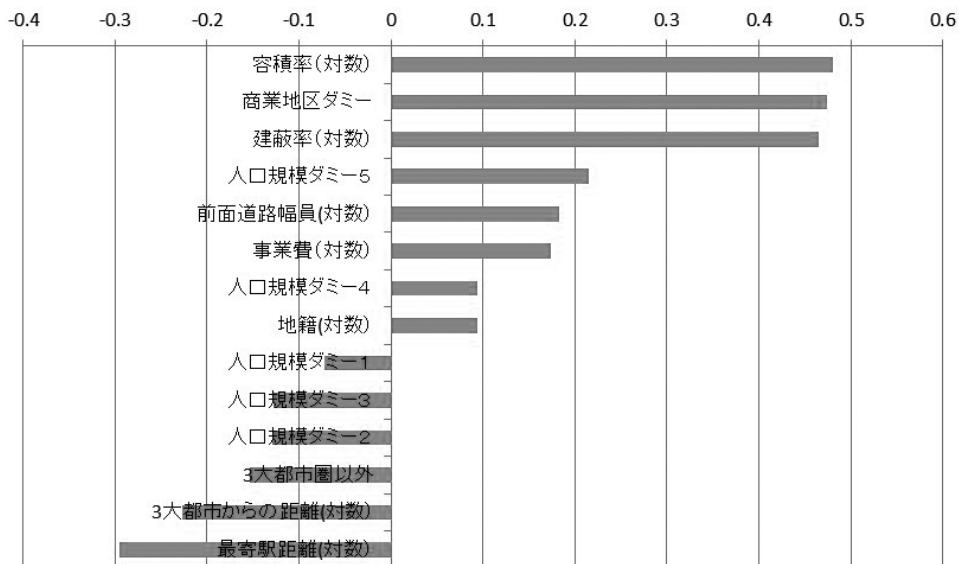


図3 第2主成分 大都市隣接・非商業地区型

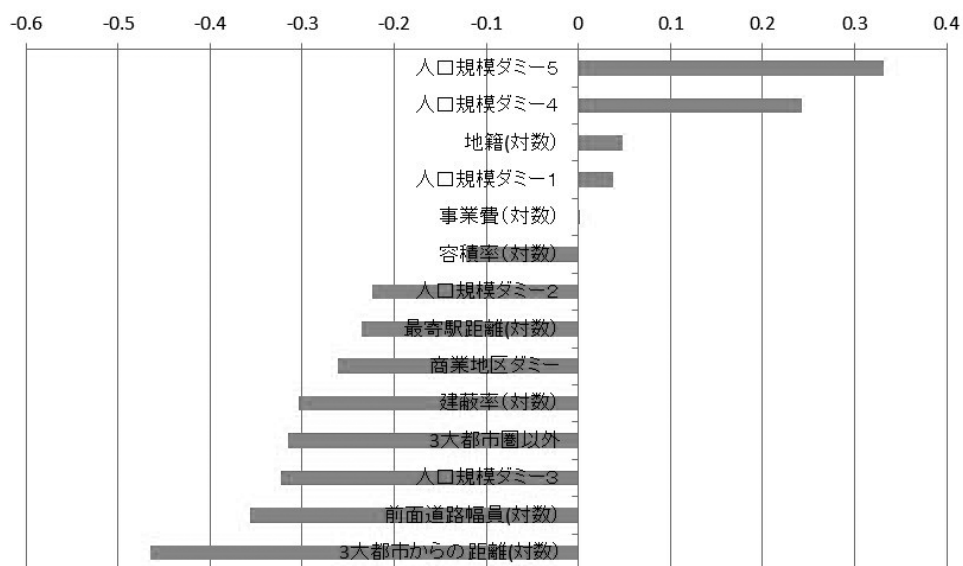
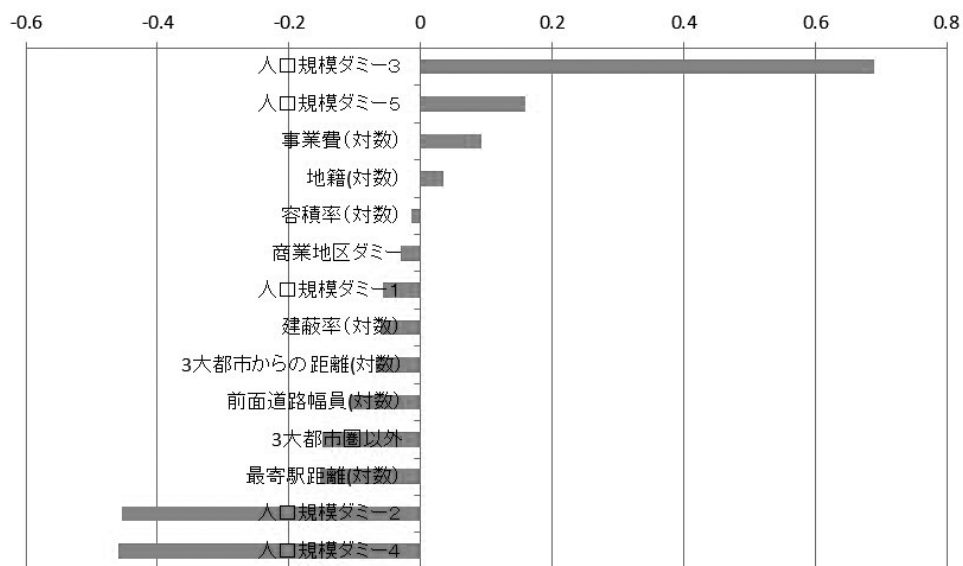


図4 第3主成分 大都市隣接・事業費高コスト型



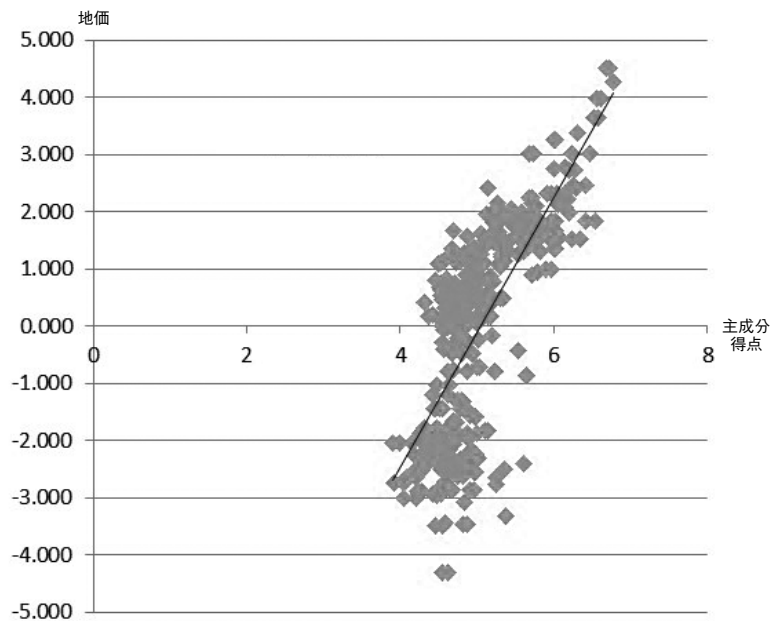
しており、一方で、「人口規模ダミー3（人口5万人から20万人）」や「前面道路幅員」、「3大都市圏からの距離」などがマイナスを示している。つまり、3大都市圏に属する規模の大きな地方都市、と考えられる。商業地区ダミーについてはマイナスの要因となっており、つまり中心市街地などではない地区特性が示されている。よって、大都市隣接・非商業地区型と命名したい。

第3主成分（図4）については、「人口規模ダミー3」と「人口規模ダミー5」が検出されている。また、エリアマネジメント実施の際の「事業費」がプラスに出ている。一方で、マイナス要因は「3大都市圏からの距離」「3大都市圏以外」などであり、つまり大都市に属し、事業費が高いことから公共事業などが必要な地区であるため「大都市隣接・事業費高コスト型」と解釈することができよう。

エリアマネジメント実施地区における地価と主成分得点との関係

続いて、主成分1、主成分2、主成分3のそれぞれの主成分得点を算出し、この値とこのエリア内の地価との関係性（相関）について見ていきたい（図5、図6、図7、表2参照（説明変数の種類に応じてモデル1～モデル3））。ここでは単回帰分析を実施した。なお、被説明変数はエリアの地価（Y）であり、説明変数はそれぞれの主成分得点（主成分1から3まで（X））を用いた。

図5 モデル1 主成分得点1と地価との相関関係（単回帰分析）



単回帰分析の結果は、それぞれの図の中に示されているが、主成分に関する係数の符号が正であり、モデル1とモデル2において統計的に有意であった。主成分1と地価との自由度修正済決定係数は0.54であり、「3大都市圏隣接・大都市・商業地区再生型」の特性が高いエリアほど、地価が高くなる傾向を示している。主成分2、3の「大都市隣接・非商業地区型」「大都市隣接・事業費高コスト型」については決定係数が0.196、0.0035と極めて低い水準であった。

図6 モデル2 主成分得点2と地価との相関関係（単回帰分析）

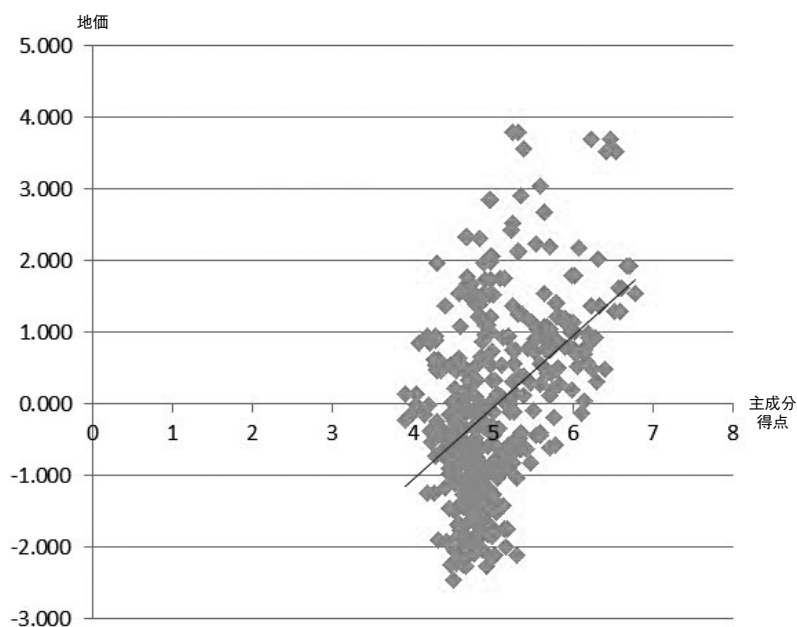


図7 モデル3 主成分得点3と地価との相関関係（単回帰分析）

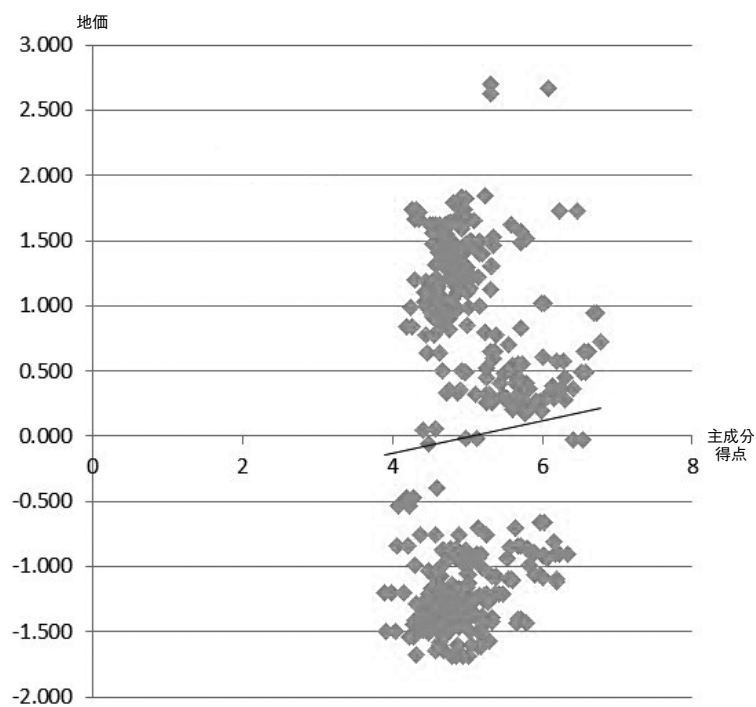


表2 エリアマネジメント実施地区における主成分得点と地価の単回帰分析まとめ

	モデル 1		モデル 2		モデル 3	
	係数	t- 値	係数	t- 値	係数	t- 値
定数	5.0467	264.6902	5.0467	199.1548	5.0467	178.8873
主成分得点 1	0.2308	22.0732				
主成分得点 2			0.1953	9.9616		
主成分得点 3					0.0285	1.2008
修正済決定係数	0.5437		0.1940		0.0011	

エリアマネジメントを実施していない地区の類型化

続いて、エリアマネジメントを実施していない地域の特性について分析を行おう。

エリアマネジメントを実施していない地区

記述統計

エリアマネジメントを実施していない地域の記述統計が以下に示されているので、参照されたい。

表3 エリアマネジメントを実施していない地域の記述統計

基本統計量	データ数	平均	標本標準偏差	最小値	最大値	尖度	歪度
地価（対数）	2513	4.8972	0.4178	3.6693	6.6989	0.6702	0.6037
3大都市圏以外	2513	0.3979	0.4896	0	1	-1.8273	0.4173
人口規模ダミー1	2513	0.0175	0.1312	0	1	52.2377	7.3618
人口規模ダミー2	2513	0.1846	0.3881	0	1	0.6461	1.6265
人口規模ダミー3	2513	0.4083	0.4916	0	1	-1.8620	0.3734
人口規模ダミー4	2513	0.2276	0.4194	0	1	-0.3102	1.3000
人口規模ダミー5	2513	0.1620	0.3685	0	1	1.3728	1.8362
商業地区ダミー	2513	0.4377	0.4962	0	1	-1.9384	0.2512
地籍（対数）	2513	2.3962	0.2973	1.7323	5.2343	15.6127	2.5620
前面道路幅員（対数）	2513	1.8879	0.3370	0	3	10.3173	-1.7000
最寄駅距離（対数）	2513	2.8338	0.6999	0	4.3729	5.6513	-1.5823
容積率（対数）	2513	2.3685	0.2277	1.6989	2.9542	0.1364	-0.2315
建蔽率（対数）	2513	1.8199	0.0795	1.4771	1.9030	0.1071	-0.6103
3大都市からの距離（対数）	2513	1.7068	0.4805	-1	2.4824	2.1444	-1.0750
事業費（対数）	2513	0.9049	0.6725	-1	3.6031	0.5338	0.1345

主成分分析結果

まずは第1主成分から分析を行う。図8より、商業地区ダミーや建蔽率の高さ、容積率の高さなどが影響しており、「3大都市圏以外」がプラスを示している点から、「3大都市圏非隣接・

地方大都市・商業地区再生型」と命名したい。前節の「エリアマネジメントを実施している地区」と類似しているものの、「3大都市圏から隣接していない」ことを示す変数がプラスに出ているために地方都市でありながら、ある程度商業施設などの再生がなされている地域であることがわかる。人口規模については「人口規模ダミー4」「人口規模ダミー5」などがプラスの値を示しており、「人口規模が大きな地方の大都市」であることがわかる。

図8 3大都市圏非隣接・地方大都市・商業地区再生型

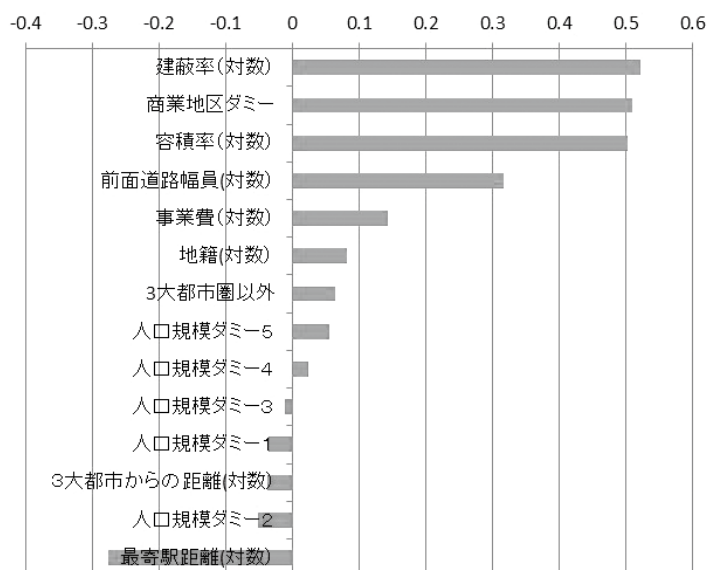
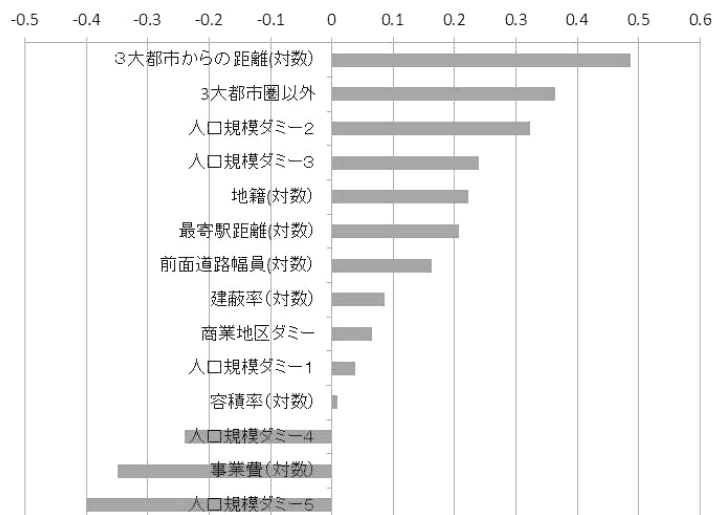


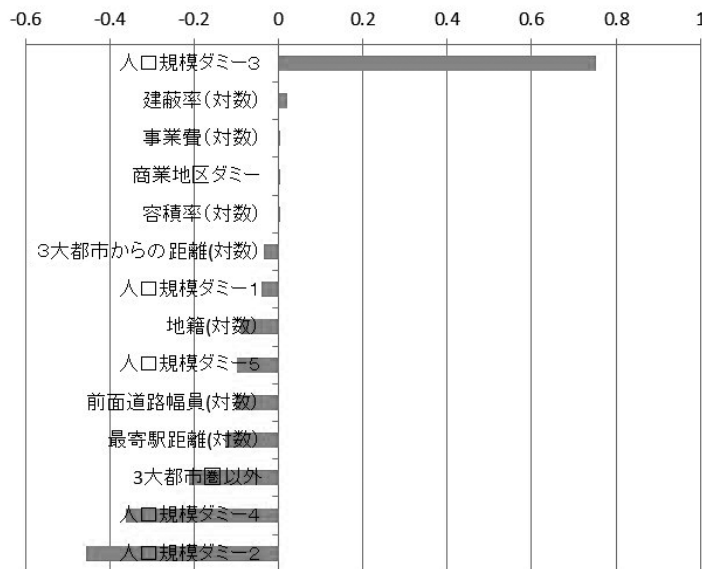
図9 地方・小中規模型都市型



第2主成分であるが、こちらも大都市圏からの距離が遠い地点であり、人口規模はそれぞれ「人口規模ダミー2」、「人口規模ダミー3」であることから、人口1万人から20万人以下の都市を対象としていることがわかる。つまり、第1主成分と一部類似しているが「小・中規模の地方都市」であることがわかる。よって、地方・小中規模型都市型とする。

第3主成分であるが、「人口規模ダミー3」のみが突出しており、他の項目はほぼマイナスとなっている。「3大都市圏からの距離」や、「3大都市圏以外」がマイナスであることから3大都市圏に隣接する人口5万人から20万人程度の都市であることがわかる。よって、大都市隣接・中規模都市型との理解が可能であろう。

図10 大都市隣接・中規模都市型



地価と主成分得点との関係

続いて、それぞれの主成分得点（主成分1から3まで）と地価との関係性について見てみよう（図11, 12, 13と表4（説明変数の種類によってモデル4からモデル6まで））。エリアマネジメントを実施していない地域であり、地価との関係性では主成分1を含め決定係数は低い値となっている。主成分1の主成分得点の符号は正であり、統計的に有意、決定係数は0.209であった。主成分2の主成分得点の符号は負で、統計的に有意、決定係数は0.42であった。主成分3の主成分得点の決定係数はマイナス0.0004で統計的に有意ではなかった。以上の結果から、エリアマネジメント非実施地区の特性が地価に与える影響は統計的には極めて弱いものと考えられる。

図 11 モデル 4 主成分 1 の主成分得点と地価

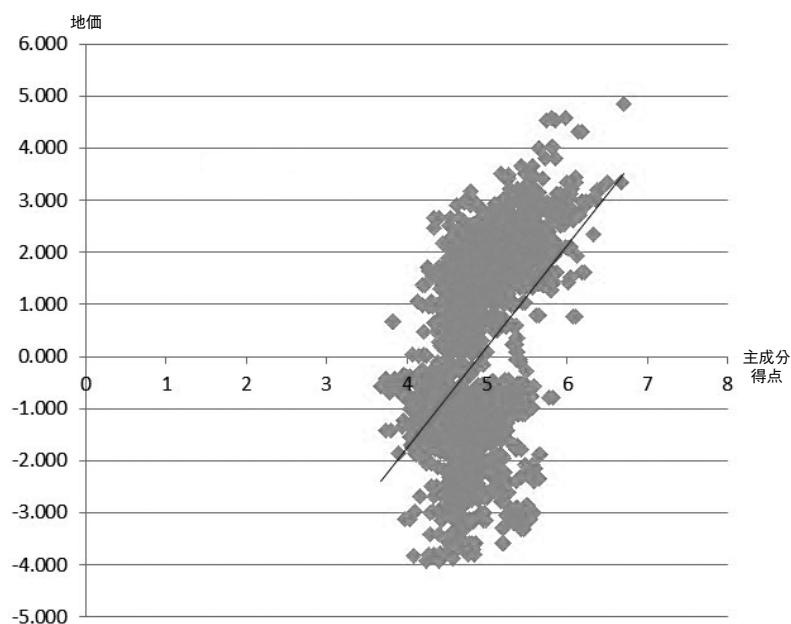


図 12 モデル 5 主成分 2 の主成分得点と地価

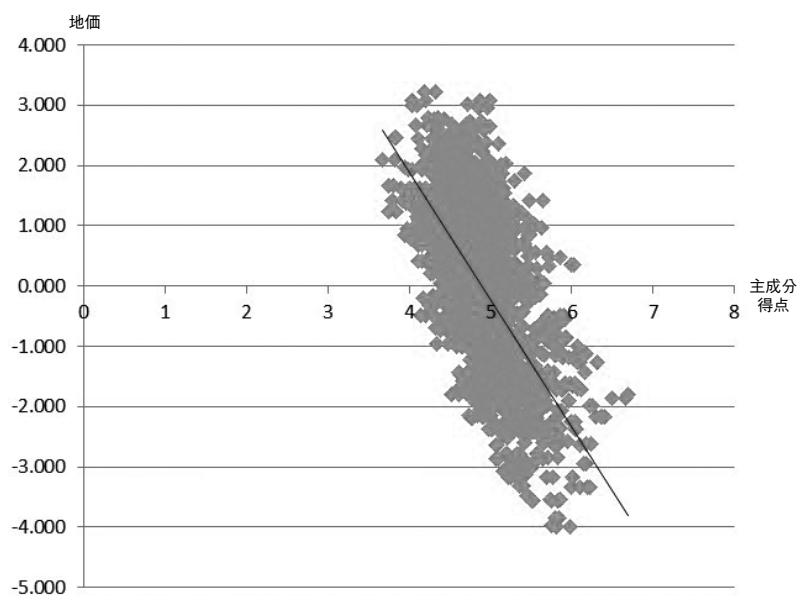


図 13 モデル 6 主成分 3 の主成分得点と地価

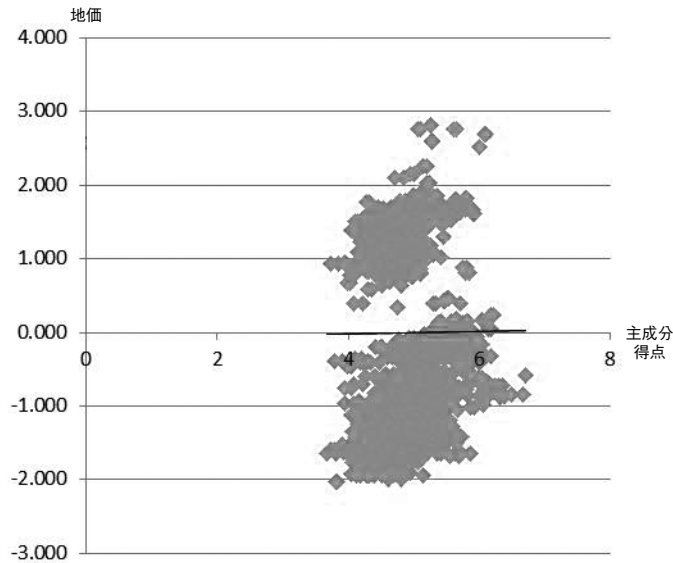


表 4 エリアマネジメント非実施地区における主成分得点と地価の単回帰分析まとめ

	モデル 4		モデル 5		モデル 6	
	係数	t- 値	係数	t- 値	係数	t- 値
定数	4.8972	660.6632	4.8972	772.1861	4.8972	587.5282
主成分得点 1	0.1074	25.7705				
主成分得点 2			-0.1998	-42.7380		
主成分得点 3					0.0017	0.2444
修正済決定係数	0.2088		0.4209		-0.0004	

エリアマネジメントの有無が地価に与える影響について（ノンパラメトリック検定）

最後に、エリアマネジメントの有無が地価に与える効果についてノンパラメトリック検定を用いた分析を行いたい。表 6、表 7 は、エリアマネジメントの実施の有無別に平均値を比較し、その差の有意性を検定したものである。一般的な検定（t 検定）と Welch の検定とを実施したが、いずれも 1% の有意水準で統計的に有意であった。つまり、エリアマネジメントを実施している地域の平均地価は実施していない地域よりも高い傾向があることが示されている。

表5 記述統計 エリアマネジメント実施の有無と平均地価に関する検定

変 数	エリアマネジメント実施区域	エリアマネジメント非実施区域
データ総数	409	2513
平均値	5.047	4.897
不偏分散	0.326	0.175
標本標準偏差	0.571	0.418

表6 地価の平均の差に関する t 検定

t 検定	
統計量	6.3390
自由度	2920
両側 P 値	0.0000
片側 P 値	0.0000

表7 地価の平均値の差に関する Welch の検定

Welch の検定	
統計量	5.0800
自由度	481.6331
両側 P 値	0.0000
片側 P 値	0.0000

パラメーターを用いた重みづけ最小二乗法などの分析を用いたものについては上野他（2015）を参照されたい。

結びに代えて

本稿ではエリアマネジメント実施区域とエリアマネジメント非実施区域を分けてエリアマネジメントの効果分析を行った。その結果、以下の結論が得られた。

エリアマネジメント実施区域においては、容積率、商業地域や人口（50 万人以上）など、都市型の地域を示す第 1 主成分が検出された（大都市型）。続く第 2 主成分は「商業地区ダミー」がマイナスである反面、「人口 50 万人」の地域はプラスの値を示している。つまり、「規模の大きい都市でありながら商業中心でない都市」のことを示している。第 3 主成分は、特例市に近い都市を示しているものの、「3 大都市以外」を示すデータはマイナスを示している。ゆえに大

都市周辺に隣接している中規模の都市を示している。例えば、エリアマネジメントの分野では熱心に取り組んでいる愛知県の豊田市などがこうしたケースに当たるものと思われる。

つまり、エリアマネジメントが実施された地域では、大都市、中堅都市、そして大都市周辺都市などの特性があることが以上の分析からわかる。

エリアマネジメントの非実施地域については、「3大都市圏以外」「商業地域」「容積率が高い地域」「建蔽率」や「前面道路幅員」に関するデータが第1主成分を構成しており、これらは、「エリアマネジメント実施地域」においても同様に検出されている。しかし、「3大都市圏以外」がプラスに出ていることから、「地方都市」であることがわかる。

第2主成分は「3大都市圏以外」「3大都市からの距離」「商業地区」に関する項目が上位にあることから、いわゆる地方部の中心市街地などを示しているものと思われる。

また、第3主成分では、「人口5万人から20万人」のデータのみが突出して検出されており、また「3大都市圏以外」についてはマイナスであり、大都市からの距離もマイナスに示されている（つまり大都市からは近いということ）。つまり、大都市圏内ではあるもののこの人口規模のみに特化している都市においてはエリアマネジメント活動が実施されにくい点が示されている。これは「実施地域」における主成分分析からは得られなかった新しい情報といえる。

上記の分析より明らかなように、エリアマネジメント実施区域、非実施区域においては3大都市圏に属するか否かが重要な要因のひとつであることがわかった。

参考文献

- 上野美咲・御手洗潤・要藤正任・足立基浩,「エリアマネジメント活動は都市にどのような影響を与えるのか—実態分析と効果分析—」, 新都市 Vol. 69, No. 9, 2015 年。
- 小林重敬「エリアマネジメント」, 学芸出版社, 2000 年。
- 宋俊煥・泉山壘威・御手洗潤,「組織・活動特性から見た我が国のエリアマネジメント団体の類型と傾向分析—全国の「都市再生整備計画」の区域を対象として—」, 都市計画論文集 51 (3), 2016 年。
- 天明周子・小林重敬,「エリアマネジメントの視点から見た「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に関する研究—公共空間の活用を中心に—」, 日本都市計画学会 都市計画論文集 41 (3), 2006 年。
- 平山一樹・御手洗潤,「エリアマネジメントが地価にもたらす影響のメカニズムの分析」, 日本都市計画学会 都市計画論文集 51 (3), 2016 年。
- 平山一樹・要藤正任・御手洗潤,「エリアマネジメントによる地価への影響の定量分析」, 日本不動産学会 第 31 回学術講演会論文集 31, pp. 1-8, 2015 年。
- 米山秀隆,「人口減少化の地域の持続性—エリアマネジメントによる再生—」, 富士通総研経済研究所 研究レポート No. 438, 2017 年。
- Ueno, M., Adachi, M., Mitarai, J., 'Self-assessed Positive Impacts of Area Management Organizations in Japan', International Real Estate Review, Volume. 20, Number 2, 2017.

An Empirical Study of the Impact of Area Management Activity on Property Prices in Japan

Motohiro ADACHI

Abstract

Over the past few years, Japan has witnessed a significant decline in local economies and widespread depression across many industries. A set of measures known as Area Management Activity (AMA) were introduced to revitalize towns and cities based on the combined efforts of the private and government sectors. This study assesses the impact of AMA on property prices through several empirical tests, such as principle component analysis. We use data sets on 1,300 areas including 826 municipalities, in conjunction with the Ministry of Land, Infrastructure, Transport, and Tourism. The empirical evidence clearly indicates a significant relationship between AMA and land prices.